



PV-Stromlieferung an Mieter gilt als selbstständige Leistung neben der umsatzsteuerfreien Vermietung

Strom, den der Vermieter über eine Photovoltaikanlage erzeugt und an die Mieter liefert, ist umsatzsteuerlich nicht als Nebenleistung der Vermietung, sondern als eigenständige Leistung anzusehen. Zu diesem Schluss kommt das Niedersächsische Finanzgericht (FG) in seinem Urteil vom 25.2.2021.

Ein Steuerpflichtiger vermietete mehrere Wohnungen und hatte auf den Häuserdächern Photovoltaikanlagen installieren lassen. Der damit erzeugte Strom wurde zu einem handelsüblichen Preis an die Mieter geliefert. Die Abrechnung erfolgte über einzelne Zähler und eine individuelle Abrechnung. Hierzu schloss der Vermieter eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag mit den Mietern ab, in der u. a. geregelt war, dass der Stromlieferungsvertrag mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende gekündigt werden konnte. Wollte ein Mieter anderweitig Strom beziehen, musste er die dafür erforderlichen Umbaukosten selbst tragen. Der Vermieter machte die Vorsteuer aus den Eingangsrechnungen des Installationsbetriebs der Photovoltaikanlagen steuermindernd geltend. Das zuständige Finanzamt lehnte den Abzug ab und begründet dies damit, dass die Stromlieferung eine unselbstständige Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Vermietung wäre.

Das FG kam jedoch zu einer anderen Beurteilung. Es handelt sich bei der Stromlieferung um eine selbstständige Leistung neben der Vermietung. Maßgebend dafür ist, dass die Verbrauchsmenge individuell mit den Mietern abgerechnet wird und sie die Möglichkeit haben, den Stromanbieter frei zu wählen. Die bei einem Wechsel des Anbieters anfallenden Umbaukosten erschweren ihn zwar, sie machen ihn aber nicht unmöglich.

Bitte beachten Sie! Das FG hat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen, der vermutlich in letzter Instanz über den Sachverhalt entscheiden wird.